Mohd Radi bin Mohd Yusof dan lain-lain lwn Bulatan Mekar Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — WRIT SAMAN GUAMAN NO MT6–22–1335 TAHUN 2006
NOR BEE PK
5 JULY 2010

Kontrak — Kemungkiran — Perjanjian jual beli — Representasi mendorong plaintif-plaintif menandatangani kontrak dengan defendan — Sama ada kegagalan defendan melunaskan perjanjian boleh menjurus kepada doktrin estopel dibangkitkan

Prosedur Sivil — Estopel — Kegagalan membangkitkan — Plaintif tidak membangkitkan doktrin estopel dalam hujah — Sama ada doktrin estopel wajar dibangkitkan walaupun tidak dipohon plaintif

Plaintif pertama sehingga plaintif kelapan merupakan pembeli tanah melalui perjanjian jual beli yang dibuat dengan defendan. Kesemua plaintif membuat perjanjian pembinaan yang berasingan dengan kontraktor-kontraktor pembinaan. Perjanjian pembinaan dibuat pada hari yang sama perjanjian jual beli dimeterai. Kesemua plaintif mendakwa bahawa sebelum membuat perjanjian jual beli tersebut, defendan, melalui pekerja/ejen telah membuat representasi, antara lain, bahawa tanah yang dibeli akan dibangunkan di atasnya rumah kediaman dan pelan pembinaannya sudah disediakan untuk menjadi taman perumahan yang sesuai untuk kediaman. Tetapi, semasa penyerahan milikan kosong rumah-rumah tersebut, kesemua plaintif menegaskan bahawa keluasan tanah mereka masing-masing berkurangan antara 607 kaki persegi hingga 967 kaki persegi daripada yang diperuntukkan dalam perjanjian jual beli. Kesemua plaintif menyatakan bahawa bahagian belakang rumah mereka tidak diratakan oleh defendan keseluruhannya dan defendan telah mendirikan pagar setakat penghujung kawasan tanah rata mereka yang masih berbaki tanah cerun. Seterusnya, kesemua plaintif menyatakan defendan telah mendirikan dinding penahan di kaki bukit cerun tersebut menyebabkan baki tanah cerun tidak dapat digunakan oleh mereka. Defendan menyatakan bahawa, antara lain: (i) keluasan tanah yang diserahkan adalah bertepatan dengan keluasan yang disebut dalam suratan hak milik tanah-tanah tersebut; (ii) kesemua plaintif telah membuat pemeriksaan tapak tanah perumahan sebelum menandatangani perjanjian jual beli tersebut; (iii) defendan tidak menjanjikan tanah yang rata keseluruhannya kepada kesemua plaintif; (iv) defendan menanggung kos pembinaan dinding penahan di kaki bukit cerun demi keselamatan kesemua plaintif. Defendan seterusnya

menyatakan bahawa sejumlah wang telah dipulangkan kepada sebahagian plaintif mengikut kekurangan keluasan tanah mereka melalui potongan harga rumah yang perlu dibayar. Melalui keterangan plaintif kelapan ('SP1'), keempat ('SP2') dan ketujuh ('SP3'), pengarah defendan ('SD3') telah memberi representasi bahawa tanah yang mereka beli akan diratakan dan pelan tapak yang ditunjukkan kepada mereka tidak menunjukkan sebarang kontur atau kawasan bukit-bukau. Menurut SP1, SP2 dan SP3, pengarah urusan defendan ('SD2') telah menyatakan bahawa perjanjian yang dibuat tidak perlu menunjukkan kontur tanah. Seterusnya, defendan menyatakan kesemua plaintif adalah terikat dengan klausa-klausa perjanjian jual beli setelah mereka memeriksa kawasan tanah perumahan mereka sebelum menandatangani perjanjian jual beli tersebut.

Diputuskan, membenarkan permohonan:

(1) Defendan adalah berkewajipan untuk memberikan gambaran yang jelas dan sebenar kepada kesemua plaintif agar mereka dapat menjangka keadaan rupa bumi kawasan tanah perumahan mereka. Dalam keterangan SD3 dan juga SD2, tidak langsung terdapat penafian tentang representasi yang dikatakan dibuat oleh SD2, justeru, doktrin estopel terpakai dan defendan, menurut s 115 Akta Keterangan 1950 diestop daripada menyatakan dia tidak perlu meratakan kawasan tanah bercerun kesemua plaintif walaupun doktrin estopel tidak dibangkitkan oleh kesemua plaintif (lihat perenggan 9); *Boustead Trading (1985) Sdn Bhd v Arab-Malaysian Merchant Bank Bhd* [1995] 3 MLJ 331 diikut.

(2) Lawatan yang dibuat oleh SP1, SP2 dan SP3 tidak menepati maksud pemeriksaan mengikut klausa-klausa perjanjian jual beli kerana pemeriksaan harta dan lot tidak boleh dibuat apabila kerja-kerja tanah belum bermula ketika itu. Oleh itu, defendan tidak boleh bergantung kepada klausa-klausa perjanjian jual beli sebagai pembelaan bahawa kesemua plaintif tersebut mengetahui bahawa mereka telah berkontrak membeli tanah yang bercerun (lihat perenggan 13).

(3) Pihak defendan tidak membuktikan bahawa mereka telah memberikan sebahagian plaintif potongan harga kerana tiada apa-apa keterangan dokumentar. Sebaliknya, keterangan mengenai potongan harga mengukuhkan penegasan plaintif-plaintif bahawa mereka telah dijanjikan kawasan tanah rata justeru, perlakuan semasa defendan selepas perjanjian jual beli ditandatangani telah memberikan tafsiran tentang niat pihak-pihak kepada perjanjian tersebut, iaitu plaintif-plaintif akan diberikan kawasan tanah yang rata (lihat perenggan 15); *Pinsia Development Sdn Bhd & Ors v Hj Abdul Hadi bin Ahmad & Ors* [2005] 2 MLJ 32 diikut.

(4) Defendan bertanggungan untuk menyerahkan kepada plaintif-plaintif tanah yang rata yang sesuai sebagai taman perumahan yang lazim seperti

yang dijanjikan. Isu pembinaan dinding penahan tidak timbul selepas tetapi semasa atau mungkin sebelum perjanjian jual beli ditandatangani antara plaintif-plaintif dan defendan (lihat perenggan 22).

[English summary

The first to eighth plaintiffs were the purchaser of lands via sale and purchase agreements entered into with the defendant. All the plaintiffs had a separate building agreement with the building contractors. The building agreements were entered into on the same day as the signing of the sale and purchase agreements. All the plaintiffs alleged that before entering into the sale and purchase agreements, the defendant by its employees/agents had made a representation, inter alia, that the lands that were purchased, would be built on it, residential houses and the plans had already been prepared to make the housing estate suitable for occupation. However, during the delivery of the vacant possession of the houses, all the plaintiffs stated that the width of their respective lands reduced between 607 sq ft to 967 sq ft from what had been provided for in the sale and purchase agreement. All the plaintiffs contended that the back portion of their houses were not totally leveled by the defendant and the defendant had erected fencing up to the end of their even land area which was still left steep. Further all the plaintiffs contended that the defendant had erected a retaining wall at the foot of the slope hill causing the balance of the slope land could not be used by them. The defendant stated, inter alia: (i) the width of the lands delivered were in accordance with the width stated in the respective land titles; (ii) all the plaintiffs had made the inspection at the site of the housing land before signing the sale and purchase agreements; (iii) the defendant did not promise a complete even land for all the plaintiffs; and (iv) the defendant bore the costs of the building of the retaining wall at the foot of the slope hill for the safety of all the plaintiffs. The defendant further stated that an amount of money was refunded to some of the plaintiffs according to the reduced width of their lands by way of deduction of the price of the house to be paid. By the testimony of the eighth ('SP1'), fourth ('SP2') and seventh ('SP3') plaintiffs, the defendant's director ('SD3') had made a representation that the lands that were purchased would be leveled and the site plan which was showed to them did not show any contour or hill area. According to SP1, SP2 and SP3, the defendant's managing director ('SD2') stated that the agreements entered into need not show the land contour. Further, the defendant contended that all the plaintiffs were bound with the clauses of the sale and purchase agreements after they inspected the area of the housing estate before signing the sale and purchase agreements.

Held, allowing the application:

(1) The defendant was under a duty to give a clear and actual picture to all the plaintiffs so that they could expect the condition of their land of the housing estate. In SD3 as well as SD2's testimonies, there were no denial

at all as to the representation alleged to have been made by SD2, hence the doctrine of estoppel was applicable and the defendant pursuant to s 115 of the Evidence Act 1950 was estopped from stating that the defendant need not level up the slope land area of all the plaintiffs even if the doctrine of estoppel was not raised by all the plaintiffs (see para 9); *Boustead Trading (1985) Sdn Bhd v Arab-Malaysian Merchant Bank Bhd* [1995] 3 MLJ 331 followed.

(2) The inspection by SP1, SP2 and SP3 did not fulfill the meaning of inspection according to the clauses in the sale and purchase agreement as the inspection on the property and the lot should not have be made when the earth works had not commenced at that time. Thus, the defendant could not rely on the clauses in the sale and purchase agreement as a defence that all the plaintiffs knew that they were contracting to buy steep land (see para 13).

(3) The defendant did not prove that they had given part of the plaintiffs discount as there was no any documentary evidence. Instead, the evidence as to the discount supported the plaintiffs' contention that they were promised level land area, hence the present conduct of the defendant after the signing of the sale and purchase agreement had given the interpretation as to the intention of the parties to the agreements, ie the plaintiffs would be given the area of lands which was leveled (see para 15); *Pinsia Development Sdn Bhd & Ors v Hj Abdul Hadi bin Ahmad & Ors* [2005] 2 MLJ 32 followed.

(4) The defendant was liable to deliver to the plaintiffs, leveled up land area which was suitable as normal housing estate as promised. The issue of building of the retaining wall did not arise after but during or probably before the signing of the sale and purchase agreements between the plaintiffs and the defendant (see para 22).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kegagalan untuk membangkitkan estopel, lihat 2(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 2872–2913.

Untuk kes-kes mengenai kemungkiran kontrak secara am, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 2566–2823.

Kes-kes yang dirujuk

Ban Chuan Trading Co Sdn Bhd v Ng Bak Guan [2004] 1 MLJ 411, MR (dirujuk)

Boustead Trading (1985) Sdn Bhd v Arab-Malaysian Merchant Bank Bhd [1995] 3 MLJ 331, MP (diikut)

Chor Phaik Har & Ors v Choong Lye Hock Estates Sdn Bhd & Ors [1996] 2 MLJ 206, MR (dirujuk)

A *Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (FELDA) & Anor v Awang Soh Mamat & Ors* [2009] 4 MLJ 610; [2009] 5 CLJ 1, MR (diikut)
Low Keang Guan v Sin Heap Lee-Marubeni Sdn Bhd [2005] 7 MLJ 216, MT (dibeza)
Ong Chong Wah & Anor v Seyhuat Sdn Bhd [2001] 4 MLJ 524; [2002] 8 CLJ
B 696, MT (dirujuk)
Pinsia Development Sdn Bhd & Ors v Hj Abdul Hadi bin Ahmad & Ors [2005] 2 MLJ 32, MR (diikut)
Popular Industries Limited v Eastern Garment Manufacturing Sdn Bhd [1989] 3 MLJ 360; [1990] 1 CLJ 133, MT (dirujuk)
C *Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v Plenitude Holdings Sdn Bhd* [1994] 3 MLJ 777; [1995] 1 CLJ 15, MP (dirujuk)
Thong Guan Co (Pte) Ltd v Lam Kong Co Ltd (No 2) [1998] 7 MLJ 720, MT (dirujuk)

D **Undang-undang yang dirujuk**
Akta Keterangan 1950 s 115
Akta Kontrak 1950 ss 74, 75

Abdul Halim Kasim (Shafik Sallehuddin & Kamal) bagi pihak plaintif-plaintif.
E *Rahmah Othman (Rahmah & Co) bagi pihak defendan.*

Nor Bee PK:

TUNTUTAN PLAINTIF-PLAINTIF

F

[1] Kesemua plaintif pertama hingga plaintif kelapan merupakan pembeli tanah di Taman Perumahan Desa Mekar melalui perjanjian jual beli yang dibuat dengan defendan masing-masing pada 26 November 2001, 5 November 2000, 1 November 2000, 6 Februari 2001, 7 Disember 2001, 5
G Disember 2000, 6 November 2000 dan 4 Mac 2002. Kesemua plaintif mendakwa bahawa sebelum membuat perjanjian tersebut, defendan melalui pekerja/ejennya telah membuat representasi, antara lain, bahawa tanah yang dibeli akan dibangunkan di atasnya rumah kediaman berkembar yang pelan pembinaannya sudahpun disediakan untuk menjadi taman perumahan yang
H sesuai untuk kediaman seperti taman-taman perumahan yang lain. Kontraktor pembinaan disediakan oleh defendan, iaitu Gagasan Yakin Sdn Bhd ('Gagasan'), Roda Dinamik Sdn Bhd ('Roda Dinamik') dan Ukhwatan Sepang Sdn Bhd ('Ukhwatan') dan kesemua lapan plaintif membuat perjanjian pembinaan yang berasingan dengan kontraktor-kontraktor tersebut pada
I tarikh yang sama perjanjian jual beli tanah dibuat. Plaintif-plaintif menegaskan semasa penyerahan milikan kosong rumah, keluasan tanah mereka berkurangan daripada apa yang diperuntukkan dalam perjanjian jual beli, iaitu, plaintif pertama hingga kelapan kehilangan keluasan tanah masing-masing berukuran 607 kaki persegi ('kp'), 876kp, 940kp, 984kp,

990kp, 993kp, 997kp dan 967kp. Kekurangan ini, plaintif-plaintif memplid adalah disebabkan tanah di bahagian belakang rumah mereka tidak diratakan oleh defendan keseluruhannya dan defendan telah membuat pagar bukan di sempadan tanah plaintif-plaintif tetapi di hujung kawasan rata tanah mereka yang masih berbaki tanah cerun di samping telah membina dinding penahan (*retaining wall*) di kaki bukit tersebut hingga menjadikan baki tanah kesemua plaintif tidak dapat digunakan langsung. Plaintif-plaintif mendakwa defendan tidak ada halangan daripada mana-mana pihak untuk meratakan tanah di belakang rumah mereka tetapi tidak dibuat kerana mereka percaya defendan tidak mahu menanggung kos yang tinggi. Kesemua plaintif memohon deklarasi bahawa defendan telah melakukan kemungkiran terma perjanjian-perjanjian jual beli tanah apabila gagal menyerahkan dan/atau menyediakan keluasan tanah untuk kediaman sebagaimana yang diperuntukkan dalam perjanjian-perjanjian tersebut, bahawa defendan hendaklah meratakan tanah-tanah tersebut supaya plaintif-plaintif dapat menggunakan keseluruhan tanah mereka termasuk membina *retaining wall* bagi menjamin tanah tidak runtuh dan sebagai alternatif, defendan hendaklah membayar kesemua plaintif semua kos bagi mendapatkan tanah rata tersebut termasuk membina kos membina *retaining wall* bagi menjamin tanah tidak runtuh, ganti rugi am kerana kehilangan penggunaan tanah, ganti rugi punitif, faedah dan kos.

PEMBELAAN

[2] Keluasan tanah, menurut defendan, sebenarnya tidak berkurangan dan masih wujud mengikut hak kepunyaan berdasarkan ukuran dalam suratan hakmilik setiap plaintif. Bagaimanapun, memandangkan tanah tersebut berkedudukan di tanah yang cerun maka defendan telah mengambil langkah proaktif dengan membina dinding penahan (kecuali bagi plaintif kelapan) agar tanah plaintif-plaintif tidak runtuh dan membahayakan nyawa walaupun defendan tidak bertanggungan di bawah pelan kerja tanah, jalan dan perparitan yang diluluskan oleh Majlis Daerah Sepang ('MPS') untuk membina dinding penahan itu. Potongan cerun dan dinding penahan tidak dapat dibuat di tanah bukit di belakang tanah kesemua plaintif kerana tanah bukit tersebut milik orang lain. Dinding penahan ini dibina tanpa meminta apa-apa bayaran daripada plaintif-plaintif walaupun sebenarnya mereka yang sepatutnya menanggung kos pembinaannya kerana ia adalah disifatkan sebagai infrastruktur menurut klausa 9 perjanjian jual beli. Bagi defendan, dinding penahan itu lebih merupakan hadiah kepada plaintif-plaintif demi kepentingan dan keselamatan mereka yang menjadi keutamaan defendan. Defendan juga telah memulangkan sejumlah wang kepada sebahagian plaintif-plaintif mengikut kekurangan keluasan tanah yang mereka terima yang dibuat melalui potongan harga rumah yang perlu dibayar oleh plaintif pertama, ketiga, keempat dan keenam masing-masing sebanyak RM522,

RM957, RM1,247 dan RM1,537.

JAWAPAN

[3] Antara lain, kesemua plaintif memplid bahawa sejak dari awal lagi mereka menjangkakan akan mendapat keseluruhan kawasan tanah sebagaimana yang diperoleh pembeli-pembeli rumah yang berhadapan dengan rumah mereka yang mendapat keluasan tanah yang rata seperti yang disebut dalam perjanjian jual beli. Representasi yang dibuat dalam promosi jualan jelas memberi makna pembeli-pembeli akan mendapat rumah berkembar dengan keluasan kawasan yang telah dijanjikan sesuai dengan ciri-ciri sebuah rumah kediaman. Dinding penahan dibina oleh defendan untuk mengelakkan tuntutan yang lebih besar daripada kesemua plaintif sekiranya berlaku kejadian tanah runtuh. Defendan sepatutnya membina dinding penahan di hujung tanah plaintif-plaintif dan bukan di atas tanah dan defendan berbuat demikian untuk mengelakkan menanggung kos yang lebih tinggi kerana akan terpaksa membina *retaining wall* yang lebih tinggi. Pampasan yang diberikan berbanding keluasan tanah yang berkurangan adalah tidak munasabah jika diambil kira harga tanah ketika itu. Pembayaran ini dan surat defendan bertarikh 29 April 2005 menunjukkan pengakuan defendan tentang kehilangan keluasan tanah kesemua lapan plaintif.

ISU-ISU UNTUK DIBICARAKAN

[4] Isu-isu yang dipersetujui oleh pihak-pihak seperti dalam ikatan B saya susun seperti yang berikut:

(a) sama ada defendan telah menyerahkan tanah yang dibeli oleh plaintif-plaintif mengikut terma-terma perjanjian jual beli yang dibuat oleh plaintif-plaintif dengan defendan; dan

(b) sama ada defendan bertanggungan untuk menyerahkan kepada plaintif-plaintif tanah yang rata yang sesuai sebagai sebuah taman perumahan yang lazim dan sama ada kegagalan defendan menyerahkan tanah yang rata telah menyebabkan plaintif-plaintif dinafikan hak untuk menikmati tanah-tanah mereka.

DAPATAN SAYA

[5] Daripada lapan orang plaintif, hanya tiga yang memberi keterangan, iaitu plaintif kelapan (saksi pertama plaintif/SP1), plaintif keempat (saksi kedua plaintif/SP2) dan plaintif ketujuh (saksi ketiga plaintif/SP3). Saksi keempat plaintif (saksi plaintif keempat/SP4) ialah seorang juru ukur berdaftar. Enam orang saksi memberi keterangan bagi kes defendan, iaitu pengerusi jawatankuasa pembangunan tanah bagi Lot 7960/7961 yang

bersebelahan projek perumahan defendan (saksi pertama defendan/SD1), pengarah urusan dan pengarah defendan (saksi kedua dan ketiga defendan/SD2 dan SD3), jurutera perunding defendan yang menyediakan pelan infrastruktur untuk kelulusan MPS dan jabatan teknikal (saksi keempat defendan/SD4), jurunilai berdaftar (saksi kelima defendan/SD5) dan juru ukur berdaftar (saksi keenam defendan/SD6). Kedua-dua peguamcara yang bijaksana iaitu Encik Abdul Halim Kasim bagi kesemua plaintif dan Puan Rahmah bt Othman bagi defendan bersetuju semua dokumen dalam ikatan D dikategorikan dalam Bahagian B.

DARIHAL DEFENDAN SEBAGAI PEMAJU

[6] Mengenai status defendan sebagai pemaju, saya mendapati terdapat cukup keterangan yang menunjukkan ada asasnya tegasan plaintif-plaintif bahawa defendan bukan sekadar menjual tanah seperti yang tertera dalam perjanjian jual beli tanah (bagi SP1, SP2 dan SP3 masing-masing eksh P1, P22 dan ms 128–144 ikatan D) tetapi juga menjadi pemaju Taman Desa Mekar. SD2 bersetuju pelan lantai, pelan bumbung, pandangan hadapan, pandangan belakang, pandangan sisi kanan dan pandangan sisi kiri di ms 210 ikatan D, pelan kunci, pelan lokasi, pelan tapak, jadual guna tanah di ms 211 ikatan D, pelan pra-hitungan di ms 212 ikatan D, pelan jalan dan perparitan di ms 213 ikatan D dan pelan *typical road section, details of drains, conc kerb sump, entrance crossing MS grating and cascade drain* di ms 214 ikatan D semuanya dibuat atas arahan defendan kerana kerja-kerja mendapatkan kelulusan adalah tanggungjawab defendan. Sama ada peranan defendan adalah bagi mengkoordinasi pembinaan 30 unit rumah di Desa Mekar itu atau selainnya, adalah jelas projek yang baginya pelan-pelan di eksh D24, D25, D26, D27 dan D28 dan di ms 210, 211, 213 dan 214 ikatan D disediakan adalah mengenai 'CADANGAN MEMBINA DAN MENYIAPKAN 30 UNIT RUMAH BERKEMBAR SATU TINGKAT DI ATAS LOT 7959, MUKIM DENGKIL, DAERAH SEPANG SELANGOR DARUL EHSAN UNTUK TETUAN BULATAN MEKAR SDN BHD'. Penyerahan kunci dibuat oleh defendan. Bagi SP1, surat defendan di eksh P4 dengan jelas menunjukkan defendan sebenarnya telah bertindak sebagai pemaju projek Taman Desa Mekar. Selain itu, klausa 13(a) yang memperuntukkan mengenai waad plaintif-plaintif menyenggarakan tanah tersebut jelas menunjukkan penglibatan defendan sebagai pemaju.

ISU (A): SAMA ADA DEFENDAN TELAH MENYERAHKAN TANAH YANG DIBELI OLEH PLAINTIF-PLAINTIF MENGIKUT TERMA-TERMA PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PLAINTIF-PLAINTIF DENGAN DEFENDAN

Darihal representasi defendan mengenai tanah rata

[7] Tidak ada di mana-mana dalam perjanjian yang ditandatangani oleh

kesemua plaintif yang memperuntukkan bahawa tanah yang dibeli adalah tanah rata dan seperti yang disebut oleh SP1, tidak diperuntukkan bahawa tanah yang dibeli adalah tanah berbukit. Tidak dipertikaikan bahawa tanah di kawasan yang dibeli adalah berbukit-bukau dan tanah itu dibeli bersekali dengan rumah berkembar setingkat. Pertikaian plaintif-plaintif bukannya berkenaan dengan rumah tetapi berkenaan dengan keluasan kawasan tanah rata yang dikatakan terkurang diserahkan kerana berada dalam bentuk bercerun dan tidak langsung dapat digunakan. Defendan menyatakan keluasan tanah yang diserahkan adalah bertepatan dengan keluasan yang disebut dalam suratan hakmilik dan mereka tidak pernah menjanjikan tanah yang rata keseluruhannya kepada plaintif-plaintif dan plaintif-plaintif mengetahui tentang perkara tersebut kerana telah membuat pemeriksaan sebelum menandatangani perjanjian. Persoalannya, adakah plaintif-plaintif telah membuat pemeriksaan tanah dan adakah terdapat representasi oleh defendan/pekerja/ejennya bahawa tanah yang dibeli oleh kesemua plaintif akan diratakan dan yang akan diserahkan adalah tanah rata keseluruhannya. Defendan menyandarkan kepada peruntukan perenggan 5 dalam eksh P1 dan perenggan 5(b) dalam ekshibit plaintif yang lain untuk menyatakan kesemua plaintif telah membuat pemeriksaan tanah sebelum menandatangani perjanjian dan mereka mengetahui tanah yang dibeli adalah berbukit dan bahawa oleh sebab itu juga maka mereka telah dberikan potongan harga sebanyak 50 sen mengikut keseluruhan saiz tanah.

[8] Daripada keterangan, saya mendapati ketiga-tiga SP1, SP2 dan SP3 telah mengunjungi tapak sebelum menandatangani perjanjian dan mengetahui keadaan tapak kawasan perumahan itu masih berhutan dan berbukit-bukau. Kerja-kerja belum bermula di tapak dan tidak ada jalan masuk ke kawasan perumahan dan lot rumah pun tidak dapat ditentukan. SP1 dibawa oleh SD3. SP1 menyatakan bahawa SD3 memaklumkan beliau bahawa tanah akan diratakan bagi tujuan projek perumahan itu. Perjanjian ditandatangani selepas berbincang dengan defendan. SP1 selanjutnya menjelaskan bahawa selepas melihat model rumah yang akan didirikan dan brosur maklumat projek perumahan tersebut (eksh D15) beliau bersetuju untuk membelinya kerana SD3 menyakinkannya bahawa tanah itu akan diratakan dan kerana harganya yang munasabah dan kerana keluasan tanahnya 4244 kaki persegi atau 394.3 meter persegi akan membolehkan beliau membuat penyambungan rumah.

[9] Keterangan SP1 adalah konsisten dan boleh dipercayai bahawa SD3 telah memberikan representasi kepadanya bahawa tanah yang dibelinya akan diratakan. Representasi ini, ditambah dengan pelan tapak di ms 42 eksh P1 dan di ms 106 eksh P22 yang tidak menunjukkan sebarang kontur atau kawasan berbukit, mewajarkan SP1, SP2 dan SP3 membuat jangkaan bahawa tanah yang dibeli adalah tanah rata. SD2 dan SD3 juga bersetuju bahawa ketika menandatangani perjanjian plaintif-plaintif tidak mempunyai sebarang pelan

yang diluluskan untuk rujukan. SD3 yang terlibat dalam mendapatkan kelulusan pelan di ms 212, 213 dan 214 mengesahkan bahawa pelan-pelan tersebut diluluskan hanya selepas perjanjian jual beli ditandatangani. Sama ada plaintif-plaintif yang menandatangani perjanjian dari tahun 2002 mendapat faedah tambahan kerana sudah ada geran, saya berpendapat tidak ada apa-apa perbezaan yang ketara berbangkit daripadanya kerana kedua-dua perjanjian sama ada yang asal atau yang ada tambahan geran tidak menunjukkan kontur tanah. Kata SD2 perjanjian yang dibuat tidak perlu menunjukkan kontur tanah kerana kontur tanah adalah tertakluk kepada perubahan dan bergantung kepada kelulusan MPS. Saya dapat melihat merit keterangan ini tetapi sekiranya tidak dapat sekalipun disediakan gambaran rupa bumi kawasan yang berkenaan, defendan adalah berkewajipan untuk memberikan gambaran yang jelas dan sebenar tentang apa yang boleh dijangkakan oleh kesemua plaintif dalam hal keadaan yang wujud. Dalam keterangan SD3 dan juga SD2, tidak langsung terdapat penafian tentang representasi yang dikatakan dibuat oleh SD2. Saya memutuskan bahawa doktrin estopel terpakai dan defendan adalah menurut s 115 Akta Keterangan 1950 diestop daripada menyatakan mereka tidak perlu meratakan tanah bercerun berukuran 607 kaki persegi ('kp'), 876kp, 940kp, 984kp, 990kp, 993kp, 997kp dan 967kp masing-masing bagi plaintif pertama hingga kelapan di bahagian belakang rumah mereka (kes *Thong Guan Co (Pte) Ltd v Lam Kong Co Ltd (No 2)* [1998] 7 MLJ 720). Puan Rahmah menghujahkan bahawa estopel tidak diplid dan tidak boleh dibangkitkan. Mengenainya, saya ingin merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam *Boustead Trading (1985) Sdn Bhd v Arab-Malaysian Merchant Bank Bhd* [1995] 3 MLJ 331 dan di ms 341 Gopal Sri Ram HMR (Yang Arif pada masa itu) menyatakan:

> Now it is quite correct to state that courts have in their decisions identified estoppel as a matter which requires to be pleaded under the rules of court (see *Associated Pan Malaysia Cement Sdn Bhd v Syarikat Teknikal & Kejuruteraan Sdn Bhd* [1990] 3 MLJ 287 at p 296). The operative rule is said to be O 18 r 8(1) of the Rules of the High Court 1980, although, in our view, r 7(1) of that Order is of equal importance because of the substantive law upon the subject of estoppels. These two rules read as follows:
>
> ...
>
> In our judgment, the requirement of these rules is sufficiently met if the material facts giving rise to the estoppels are sufficiently pleaded without actually using the term 'estoppel' (see *Lal Somnath Singh & Ors v Ambika Prasad* AIR 1950 All 121 at p 131). It may be desirable for a pleader to use that term; but it is not fatal if he does not. One must not lose sight of the object of modern pleadings which is to prevent surprise and to enable disputes to be litigated in an orderly fashion: *Raja Abdul Malek Muzaffar Shah bin Raja Shahruzzaman v Setiausaha Suruhanjaya Pasukan Polis & Ors* [1995] 1 MLJ 308 at p 320.
>
> Thus, although courts, through their pronouncements, require estoppel to be pleaded, there is also judicial recognition of circumstances that may take a particular case out of the governing principle. First, there is the principle, already alluded to,

that what requires to be pleaded are the relevant facts which a litigant claims to give rise to an estoppels and not any special formula in staccato: *Laws Holdings Pty Ltd v Short* (1972) 46 ALJR 563 at p 571.

[10] Saya mendapati fakta yang relevan telah diplid secukupnya dalam kes sekarang untuk menepati pemakaian prinsip yang diperturunkan dalam kes *Boustead Trading (1985) Sdn Bhd*. Seterusnya, Gopal Sri Ram HMR (Yang Arif pada masa itu) dalam kes *Chor Phaik Har & Ors v Choong Lye Hock Estates Sdn Bhd & Ors* [1996] 2 MLJ 206 dalam menghuraikan tentang pemakaian doktrin estopel menyatakan di ms 216–217:

> Although decided cases speak of some of the features of the doctrine, such as a declaration or a representation and an inducement, these are but statements made in the context of the facts and circumstances of the particular case in which they appear. At the end of the day, the court has to answer the question: is it just that this particular litigant should, in the light of his conduct, succeed in the action given the peculiar facts of the case? If the answer to that question is in the affirmative, then the doctrine does not apply; if it is in the negative, then it does.
>
> No useful purpose will therefore be served by entering upon a discussion of the several cases that deal with the doctrine. They are but mere illustrations of a much wider principle and contain statements that are relevant to their peculiar facts.
>
> For present purposes, we think it quite sufficient to quote from two authorities to support the broad and liberal proposition that governs the operation of the doctrine.
>
> The first is *Boustead Trading (1985) Sdn Bhd v Arab-Malaysian Merchant Bank Bhd* [1995] 3 MLJ 331 at p 344, where the Federal Court, when dealing with the application of the doctrine to a case of encouragement, made the following statement of principle:
>
> The time has come for this court to recognise that *the doctrine of estoppel is a flexible principle by which justice is done according to the circumstances of the case*. It is a doctrine of wide utility and has been resorted to in varying fact patterns to achieve justice. Indeed, the circumstances in which the doctrine may operate are endless. (Emphasis added.)
>
> In respect of the argument that the party invoking the doctrine must demonstrate his reliance upon his opponent's conduct, the Federal Court said (at p 347):
>
> The traditional view adopted by jurists of great learning is that a litigant who invokes the doctrine must prove that he was induced by the conduct of his opponent to act in a particular way. However, having undertaken a careful examination of the authorities, we are of opinion that this requirement is not an integral part of the doctrine. All that a representee *(which term includes one who has received encouragement in the sense we have discussed earlier) need do is to place sufficient material before a court from which an inference may fairly be drawn that he was influenced by his opponent's actings. Further, it is not necessary that the conduct relied upon was the sole factor which influenced the representee. It is sufficient that 'his conduct*

was so influenced by the encouragement or representation … that it would be unconscionable for the representor thereafter to enforce his strict legal rights' (per Robert Goff J in *Amalgamated Investment & Property Co Ltd (in liquidation) v Texas Commerce International Bank Ltd* [1982] 1 QB 84 at p 105). (Emphasis added.)

The second authority we cite is *Habib Bank Ltd v Habib Bank AG Zurich* [1981] 2 All ER 650, where at p 688 of the report, Oliver LJ in the English Court of Appeal approved in the following passage the observation by the trial judge, Whitford J:

I have to acknowledge my indebtedness to counsel on both sides for some illuminating arguments, but at the end of them I find myself entirely unpersuaded that the judge erred in any material respect. He concluded his judgment in this way on the question of estoppel:

Of course, estoppel by conduct has been a field of the law in which there has been considerable expansion over the years and it appears to me that it is *essentially the application of a rule by which justice is done where the circumstances of the conduct and behaviour of the party to an action are such that it would be wholly inequitable that he should be entitled to succeed in the proceeding*.

That, to my mind, sufficiently appears on the facts of this case. (Emphasis added.)

[11] Dalam keadaan yang sedemikian, pergantungan kepada representasi SD3 dan pelan tapak adalah munasabah untuk plaintif-plaintif membuat pilihan membeli. Ketiga-ketiga saksi ini menegaskan bahawa jika mereka berpeluang melihat pelan jalan dan perparitan di ms 213 ikatan D, mereka tidak akan membeli tanah tersebut sebab atas pelan itu jelas menunjukkan terdapat bukit di belakang rumah. Pelan ini hanya dibuat pada bulan Oktober dan diluluskan pada 28 Mac 2002, iaitu selepas SP1 sebagai pembeli terakhir menandatangani perjanjiannya ada 4 Mac 2002. Saya berpendapat plaintif-plaintif bukan tidak mengetahui keadaan rupa bumi tapak kawasan yang dibeli untuk rumah mereka tetapi membelinya bersandarkan representasi defendan bahawa tanah berbukit itu akan diratakan untuk pembinaan rumah yang bakal didiami.

[12] SD3 semasa pemeriksaan semula menyatakan sebelum perjanjian dibuat, plaintif-plaintif telah dimaklumkan bahawa tapak bercerun dan antara tapak pun bertingkat-tingkat dan tidak wajar plaintif-plaintif menjangkakan tanahnya rata dengan melihat pelan dalam perjanjian jual beli. Dengan melihat tapak mereka dapat gambaran kawasan perumahan itu berbukit-bukau dan sebab itu dalam proses penjualan, harga bagi kawasan yang bercerun tinggi adalah lebih murah daripada kawasan yang cerunnya menurun. SD2 juga bergantung kepada lawatan tapak untuk menegaskan bahawa plaintif-plaintif telah memeriksa tapak dan dengan mata sendiri dapat melihat keadaan tapak yang bercerun kerana mereka boleh masuk pada bila-bila masa memandangkan tanah di tepi jalan. Tegasan SD2 adalah tidak bermerit pada

pandangan saya kerana beliau sendiri mengakui kerja-kerja tanah mula dijalankan di tapak tahun 2001 selepas pelan kerja tanah diluluskan oleh MPS dan kerja-kerja tanah selesai pada hujung 2001 atau awal 2002 atau mungkin lewat daripada tahun 2002. Dakwaan beliau bahawa plaintif-plaintif boleh masuk pada bila-bila masa memandangkan tanah di tepi jalan adalah keterangan yang tidak disokong kerana adalah mustahil bagi plaintif-plaintif memeriksa tapak tanah mereka sebelum selesai kerja-kerja tanah. Saya tidak meragui kebolehpercayaan keterangan SP1 yang menyatakan ketika membuat lawatan, kerja-kerja belum bermula di tapak dan tidak ada jalan masuk ke kawasan perumahan dan beliau serta SD3 tidak meninjau masuk ke tapak itu. Petikan keterangan SP1 semasa pemeriksaan balas yang berikut turut mengesahkan representasi SD3 menjanjikan tanah yang rata:

> Q: Rujuk ms 24 P1. Rujuk klausa 5. Sila bacakan.
>
> SP1 membaca klausa 5.
>
> Q: Saya katakan encik beli tanah tersebut setelah membuat pemeriksaan.
>
> A: Sebenarnya saya tidak melihat secara detail tanah yang dibeli. Saya cuma dibawa oleh Encik Nor Azman melihat satu tapak projek perumahan dan saya mendapati kawasan itu masih berbukit-bukau. Saya dimaklumkan oleh Encik Azman bahawa kawasan projek perumahan tersebut akan diratakan bagi tujuan pembinaan rumah.
>
> Q: Encik lihat tanah masih berbukit bukan? Encik masih teruskan niat membeli. Ini menunjukkan encik setuju dengan keadaan tersebut. Setuju?
>
> A: Tidak setuju. Walaupun saya telah melihat kawasan tersebut masih lagi berbukit-bukau tetapi melalui pengetahuan yang ada, setiap projek perumahan sudah pasti kawasan untuk dibina rumah-rumah tersebut diratakan tanahnya terlebih dahulu sebelum sesebuah rumah boleh dibina di atasnya. Saya juga telah diyakinkan oleh Encik Nor Azman bahawa tanah itu akan diratakan bagi tujuan membina rumah-rumah.
>
> Q: Apa yang berlaku terdahulu? Encik Nor Azman tunjukkan tanah atau encik menandatangani perjanjian.
>
> A: Yang berlaku dahulu ialah saya dibawa melihat tanah itu. Saya tandatangani perjanjian selepas saya berbincang dengan defendan dan melihat model rumah dan juga brosur maklumat projek perumahan tersebut di pejabat defendan. Saya mengambil keputusan untuk mempercayai apa yang dimaklumkan kepada saya bahawa tanah itu akan diratakan. Dan juga setelah melihat maklumat sebuah projek perumahan bernama Desa Mekar di pejabat defendan.

Darihal pemakaian klausa 5 dan klausa 5(b)

[13] Defendan menyatakan plaintif-plaintif adalah terikat dengan klausa 5 perjanjian jual beli kerana telah memeriksa tanah sebelum perjanjian ditandatangani dan menyedari tentang rupa bumi tanah yang dibeli dan kini tidak boleh menyatakan selainnya. Saya berpendapat SP1, SP2 dan SP3

sebenarnya tidak memeriksa harta tersebut mengikut maksud klausa 5. Bagi SP1, petikan klausa 5 berbunyi 'The said Property shall be deemed to have been inspected by the purchaser and the purchaser shall be deemed to have purchased and accepted the same in the condition and state in which the same is at the time of inspection thereof …'. Klausa 5(b) dalam perjanjian di eksh P22 dan yang terdapat dalam perjanjian plaintif-plaintif yang lain pula berbunyi 'the said Lot has been opened to the inspection of the purchaser and if the position measurements boundaries and areas of the said Lot as shown in the said layout Plan and as described in Part 4 of the First Schedule hereto be different …'. Kedua-dua klausa 5 dan 5(b) itu menyebut 'the said Property' dan 'the said Lot'. Pemeriksaan yang dimaksudkan dalam klausa-klausa tersebut adalah pemeriksaan ke atas harta dan lot yang dikenal pasti dalam pelan tapak yang dilampirkan dalam perjanjian jual beli tanah itu dan ditunjukkan dalam suratan hakmilik dan bukan pemeriksaan kawasan perumahan secara keseluruhan seperti yang berlaku dalam kes ini. Oleh itu, saya berpandangan lawatan yang dibuat oleh SP1, SP2 dan SP3 tidak menepati maksud pemeriksaan di bawah klausa tersebut kerana pemeriksaan harta dan lot tidak boleh dibuat oleh sebab kerja-kerja tanah belum pun bermula pada ketika itu. Saya memutuskan defendan tidak boleh bergantung kepada klausa 5 dan klausa 5(b) sebagai pembelaan bahawa plaintif-plaintif mengetahui bahawa mereka telah berkontrak membeli tanah yang bercerun.

A B C D E

Pelakuan defendan selepas perjanjian ditandatangani

[14] Pelakuan defendan selepas perjanjian ditandatangani juga konsisten dengan representasi yang dibuat oleh SD3 dan niat pihak-pihak yang membuat perjanjian jual beli bahawa tanah yang ditransaksikan adalah tanah yang rata dan tidak selainnya. Menurut SD4, eksh D24, D25, D26, D27 dan D28 semuanya adalah pelan kerja tanah dan menunjukkan keadaan tanah selepas kerja-kerja tanah selesai. Berdasarkan pelan ini, tanah kanan dan kiri akan diratakan ikut cadangan asas tanah seperti pelan yang diluluskan. SD4 menjelaskan bahawa sebelah kiri ada gaung dan tindakan defendan menambak gaung itu dan memotong bukit di dalam kawasan tanah plaintif-plaintif merupakan pelakuan yang konsisten dengan representasi defendan untuk menyediakan tanah yang rata.

F G H

[15] SD2 dan SD3 memberi keterangan bahawa defendan telah memaklumkan semasa penjualan bahawa di deretan kanan terdapat kawasan cerun dan oleh sebab itu harga tanah bersebelahan cerun itu adalah lebih rendah daripada harga tanah di deretan kiri yang tiada dinding penahan, iaitu 50 sen kurang bagi keseluruhan saiz tanah yang dibeli. Perkara berkaitan perbezaan harga plot tanah tidak dibangkitkan semasa SP1 dan SP3 diperiksa balas. Saya meragui kesahihan keterangan SD2 dan SD3. Potongan harga sebagaimana yang diplid oleh defendan adalah melalui potongan harga rumah

I

plaintif pertama, ketiga, keempat dan keenam masing-masing sebanyak RM522, RM957, RM1,247 dan RM1,537 melalui penyata/baucer bayaran bertarikh 18 September 2006, 4 April 2006, 22 September 2006 dan 2 Oktober 2005. SP2 sendiri menafikan pengetahuan tentang plotnya dijual dengan harga yang lebih rendah daripada kawasan rata. Saya mendapati defendan tidak membuktikan yang mereka telah memberi plaintif-plaintif potongan harga kerana tidak dibawa apa-apa keterangan termasuk keterangan dokumentari pertamanya, mengenai pembayaran yang dikatakan itu dan keduanya, yang menunjukkan berapakah harga tanah yang dijual di deretan kiri untuk dibuat perbandingan harga. SP1 menyatakan ada dua rumah sebaris dengan rumahnya dan 15 unit rumah di barisan hadapan yang tidak menghadapi masalah yang serupa. Tidak dibawa apa-apa keterangan yang menunjukkan ada perbezaan harga tanah antara plaintif-plaintif dengan pemilik tanah tersebut. SD2 mengesahkan tidak ada dalam ikatan dokumen di hadapan mahkamah harga tanah di deretan kiri. Selain itu, defendan sendiri dalam suratnya bertarikh 23 Februari 2005 (eksh P7) yang menjawab surat SP1 bertarikh 18 Februari 2005 (eksh P6) telah menawarkan RM6,366 pelarasan harga tanah daripada RM16 sekaki persegi kepada RM14.50 sekaki persegi dengan syarat SP1 tidak mengambil tindakan undang-undang terhadap defendan dan melalui surat bertarikh 1 Mac 2005, SP1 menolak tawaran defendan. Setakat 14 April 2005 (eksh P9), plaintif pertama, ketiga, keempat dan keenam telah pun menjadi pihak dalam kumpulan pembeli yang mengemukakan bantahan kepada defendan. Pembelaan defendan dalam hal ini tidak berasas. Keterangan SD2 dan SD3 mengenai potongan harga ini sebaliknya mengukuhkan tegasan plaintif-plaintif bahawa mereka telah dijanjikan tanah yang rata manakala surat defendan bertarikh 29 April 2005 kepada SP1 (eksh P10) pada pandangan saya menjadi testimoni pengakuan defendan tentang kemungkirannya.

[16] Keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Pinsia Development Sdn Bhd & Ors v Hj Abdul Hadi bin Ahmad & Ors* [2005] 2 MLJ 32 ialah autoriti yang saya sandarkan bagi memutuskan bahawa pelakuan semasa defendan selepas perjanjian jual beli ditandatangani telah memberikan tafsiran tentang niat pihak-pihak kepada perjanjian itu, iaitu plaintif-plaintif akan diberikan tanah yang rata. Di ms 35, Gopal Sri Ram HMR (Yang Arif pada masa itu) berkata yang berikut:

> We accept that it is settled law that an agreement may not be interpreted by reference to the subsequent conduct of the parties thereto (see *L Schuler AG v Wickman Machine Tool Sales Ltd* [1974] AC 235). But it is equally well settled that parties may by their subsequent conduct give a term in an agreement a particular meaning. See *American Surety Co of New York v Calgary Mining Co Ltd* (1919) 48 DLR 295, a decision of the Privy Council. In such an event it is that meaning which binds the court and the court is not entitled to discover some other meaning in the exercise of its interpretive jurisdiction. See *Amalgamated Investment & Property Co Ltd (in*

liquidation) v Texas Commerce International Bank Ltd [1982] 1 QB 84; *Boustead Trading (1985) Sdn Bhd v Arab-Malaysian Merchant Bank Bhd* [1995] 3 MLJ 331.

ISU (B): SAMA ADA DEFENDAN BERTANGGUNGAN UNTUK MENYERAHKAN KEPADA PLAINTIF-PLAINTIF TANAH YANG RATA YANG SESUAI SEBAGAI SEBUAH TAMAN PERUMAHAN YANG LAZIM DAN SAMA ADA KEGAGALAN DEFENDAN MENYERAHKAN TANAH YANG RATA TELAH MENYEBABKAN PLAINTIF-PLAINTIF DINAFIKAN HAK UNTUK MENIKMATI TANAH-TANAH MEREKA

[17] Saya telah membuat kesimpulan awal tadi bahawa defendan juga merupakan pemaju. Klausa 13(a) turut menunjukkan adalah dalam pengetahuan defendan bahawa tanah itu dibeli untuk tujuan pembinaan rumah. Hakikat bahawa perjanjian pembinaan dibuat pada hari yang sama perjanjian jual beli tanah dimeteraikan turut menjadi testimoni. Plaintif-plaintif menegaskan bahawa apabila defendan mengetahui tentang hakikat itu maka defendan mestilah menjangkakan plaintif-plaintif inginkan tanah yang rata bagi keseluruhan keluasan tanah yang dijanjikan dalam perjanjian jual beli dan menjadi tanggungjawab defendan untuk memastikan penyerahan keluasan yang dimaksudkan sesuai sebagai kawasan kediaman seperti kawasan perumahan yang lain.

[18] Plaintif-plaintif banyak menekankan tentang defendan yang tidak mempunyai lesen pemaju berselindung di sebalik kontraktor-kontraktor untuk menjalankan perniagaan sebagai pemaju perumahan. Saya tidak nampak kerelevanan tegasan plaintif-plaintif itu, khususnya berkaitan dengan perihal defendan berkongsi pengarah dan pemegang saham dengan syarikat kontraktor tersebut. Walau apa pun, saya berpendapat defendan bertanggungan baik sebagai penjual tanah mahupun sebagai pemaju untuk menyerahkan kepada plaintif-plaintif tanah yang rata yang sesuai sebagai sebuah taman perumahan yang lazim seperti yang diserahkan oleh defendan kepada pemilik dua unit rumah sebaris dengan rumah SP1 dan 15 unit rumah di barisan hadapan rumahnya.

Darihal dinding penahan/crib wall

[19] Tanah yang diserahkan kepada plaintif-plaintif bukan sahaja bercerun tetapi terentang di atasnya dinding penahan/*crib wall*. Banyak diperkatakan dalam perbicaraan ini tentang pembinaan dinding penahan itu. Keterangan menunjukkan bahawa sejak tahun 2000 lagi defendan telah mengetahui tentang keperluan membina dinding penahan kerana SD1 memberi keterangan bahawa SD2 ada meminta kebenarannya untuk membina dinding penahan betul-betul atau bertepatan dengan sempadan tanah SD1 tetapi tidak dibenarkan kerana tanah di tepi Lot 7960 yang menyebelahi projek defendan

sangat curam dan tinggi, iaitu curamnya lebih daripada 45° atau 60° dan ketinggian lebih daripada 50 kaki. Apabila ditanya dalam pemeriksaan balas sama ada jika beliau memberikan kebenaran, dinding penahan boleh dibina di bahagian belakang tanah berhampiran dengan tanahnya, SD1 menyatakan bahawa kalau hampir sangat, kerja-kerja membina dinding penahan akan menyebabkan tanah beliau runtuh kerana tanah sangat curam dan adalah lebih baik dibina di tanah mereka yang kurang curamnya. Defendan, kata SD1, tidak dapat membina dinding penahan lebih hampir kepada sempadan tanahnya sebab dia tidak membenarkannya.

[20] Keterangan menunjukkan apabila SD1 tidak memberikan kebenaran, keengganan SD1 tidak dimaklumkan kepada plaintif-plaintif kerana menurut SD2, defendan merasakan projek ini boleh diteruskan dengan mengambilkira pandangan dan khidmat juru runding professional. Oleh itu, sebaik sahaja mendapat kelulusan pelan kerja tanah, dinding penahan dibina sekitar Jun 2002 mengikut pelan *crib wall* (ms 9 ikatan E) yang diluluskan oleh jurutera Syarikat Cribwall (M) Sdn Bhd dengan mematuhi garis panduan MPS. Pelan di ms 9, 10, 11 dan 12 ikatan E dibuat pada Februari 2003.

[21] Jika SD1 memberikan kebenarannya, maka pertikaian ini tidak akan timbul kerana dinding penahan dijangkakan akan dibina lebih dekat ke sempadan belakang dan plaintif-plaintif akan dapat menikmati keseluruhan keluasan tanah seperti yang tertera dalam suratan hakmilik seperti yang dijanjikan. Saya berpendapat defendan telah mengetahui dari awal lagi bahawa dengan keengganan SD1 itu, dinding penahan yang akan dibina akan merentasi tanah plaintif-plaintif dan ini secara langsung akan menafikan plaintif-plaintif tanah yang rata dan penggunaan sepenuhnya keluasan tanah mereka seperti yang dijanjikan. Saya berpendapat defendan sebenarnya terpaksa meneruskan pembinaan dinding penahan itu kerana jika tidak, pembinaan rumah di deretan kanan itu akan terjejas. Keterangan SD2 menunjukkan bahawa bila siap kerja tanah, defendan mendapati cerun ini menjejaskan keluasan tapak rumah jika tidak dibina *retaining wall*. Ada rumah yang cerunnya jatuh ke kawasan bangunan yang hendak dibina dan ada unit yang cerun mungkin masuk ke dalam rumah. Mengikut kehendak MPS, perlu ada keluasan minimum 10 kaki yang rata atau 10 kaki sempadan ke sempadan. SD2 berkata atas nasihat juru runding dan komitmen defendan sebagai pemaju, defendan mengambil keputusan untuk membina dinding penahan dan hasilnya defendan dapat menyediakan 20 kaki tanah rata di belakang rumah yang tidak ada cerun. Kepada SD2, defendan telah membuat yang terbaik kerana ada pemaju yang hanya memberi 10 kaki sahaja. SD4 dan SD2 juga mengesahkan bahawa kontraktor pembinaan tidak boleh membina rumah jika tiada dinding penahan kerana cerun akan berada dalam kawasan tapak rumah. Jadi dinding penahan kena dibuat selepas selesai kerja-kerja tanah dan sebelum rumah dibina. Sebagaimana pengakuan SD2 dan SD4,

ketiadaan dinding penahan akan membahayakan penduduk dan SD4 menjelaskan selanjutnya bahawa dinding penahan akan mengukuhkan cerun itu sendiri. Oleh itu, adalah jelas bagi saya bahawa pembinaan dinding penahan adalah sesuatu yang tidak dapat dielakkan oleh defendan bagi maksud meneruskan projek pertamanya itu dan pembinaan dinding penahan bukanlah semata-mata suatu testimoni penunaian obligasi sosial dan komitmen defendan yang mengutamakan keselamatan dan kesejahteraan plaintif-plaintif sehingga sanggup menanggung kos pembinaannya sebanyak RM133,000.

[22] Alasan SD2 mengapa dinding penahan itu berada di tempatnya sekarang adalah kerana keengganan SD1. Keengganan SD1 juga menjadi faktor utama alasan teknikal SD4 mengapa dinding penahan itu berada di tempatnya yang sekarang. Dinding penahan jelasnya tidak dibina ke belakang lagi kerana ini akan memerlukan tanah jiran di korek dan asas dinding penahan akan jadi lebih lebar dan akan menambahkan ketinggian dinding penahan dan akan melibatkan penambahan kerja pemotongan/penambakan semula tanah. Keadaan dinding penahan yang terlalu tinggi dan pemotongan tanah yang banyak adalah tidak dinasihatkan. Walau apa pun alasan defendan, saya memutuskan defendan bertanggungan untuk menyerahkan kepada plaintif-plaintif tanah yang rata yang sesuai sebagai sebuah taman perumahan yang lazim seperti yang dijanjikan dan sebagaimana yang diberikan kepada dua unit di deretan SP1 dan tanah di deretan kanan. Keengganan SD1 tidak ada kaitannya dengan plaintif-plaintif kerana defendan mempunyai pilihan untuk tidak meneruskan projek di deretan tersebut. Isu pembinaan dinding penahan bukan timbul selepas tetapi semasa atau mungkin sebelum perjanjian ditandatangani. Memandangkan SD2 dan SD3 bertegas menyatakan bahawa tidak timbul isu kos menjadi lebih tinggi jika dinding penahan dibina lebih dekat ke sempadan belakang dan SD4 telah mengesahkan secara teknikalnya bahawa tiada halangan untuk membina dinding penahan ke belakang kecuali faktor keselamatan yang perlu diambil kira kerana dinding penahan akan menjadi lebih tinggi oleh sebab tanah lebih mencuram, maka keterangan defendan sendiri menunjukkan bahawa tidak ada alasan yang munasabah untuk defendan mesti membina dinding penahan di tempatnya sekarang.

[23] SD2 menyatakan tanah cerun itu sudah jadi hakmilik plaintif-plaintif dan terpulang kepada inisiatif masing-masing bagaimana hendak menggunakannya, sama ada sebagai tempat rekreasi, taman, landskap atau tempat berjoging. Bagi beliau, defendan telah memberikan saiz yang disebut dalam geran dan defendan menjanjikan keluasan tanah bukannya bentuk tanah. Tiang lampu pun ada diletakkan di atas kawasan cerun (ms 6 ikatan G). Kepada SD3, ini menunjukkan manfaat cerun di situ. SD4 pula berpendapat cerun di belakang yang ada dalam kawasan plaintif-plaintif kurang sesuai digunakan bagi maksud kediaman jika rumah itu dibina keseluruhannya atas cerun seperti di Damansara. Saya berpandangan cadangan SD2 tentang

bagaimana plaintif-plaintif boleh menggunakan tanah cerun yang diberikan kepada mereka adalah semata-mata untuk mewajarkan kegagalan mereka menyediakan tanah yang rata. Saya bersetuju yang dinding penahan tidak mengurangkan keluasan tanah plaintif-plaintif tetapi pembinaannya ditempatnya sekarang telah menghalang plaintif-plaintif daripada menikmati keluasan tanah mereka sepenuhnya.

Darihal pagar, kecacatan eksh P5, penilaian tanah dan tindakan plaintif-plaintif yang dikatakan tidak teratur

[24] Tidak dipertikaikan yang pagar yang dibina di belakang rumah SP1 oleh defendan merentasi tanahnya dan tidak dibina di sempadan tanahnya bagi menunjukkan kawasan di dalam pagar adalah miliknya. Pagar itu sepatutnya berada 45 kaki dari belakang bangunan rumah SP1 dan jika pagar itu dibina sekarang, ia akan berada di atas bukit di belakang rumah SP1. Kepada defendan, pagar tidak termasuk dalam perjanjian jual beli dan lebih merupakan hadiah daripada Defendan. Saya berpandangan pembinaan pagar ini tidak memberikan apa-apa kesan dari sudut demarkasi tanah plaintif-plaintif dan terpulanglah kepada mereka untuk membuka pagar tersebut jika mereka tidak menyukainya kerana seperti kata SP1, jika pagar itu dibuka sekalipun dia tetap tidak dapat menikmati tanahnya sebab wujudnya tanahnya yang curam di atas bukit. Saya berpendapat pagar tidak sepatutnya menjadi isu.

[25] Ekshibit P5 disediakan oleh SP4 atas arahan kesemua plaintif yang ingin mengetahui setakat mana cerun, dinding atau pagar yang telah dibuat di tanah mereka iaitu Plot 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26 dan 27. Keluasan tanah mengikut eksh P5 bagi plot 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26, dan 27 masing-masing ialah 4334, 4324, 4304, 4284, 4274, 4264, 4254 dan 4244. Kekurangan yang tidak dapat digunakan dan yang ditunjukkan dalam kotak bagi Lot 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26 dan 27 adalah masing-masing dalam lingkungan 607, 876, 940, 984, 990, 993, 997 dan 967 kaki persegi. Ini adalah anggaran sahaja dan kiraan yang dibuat ini bergantung kepada pelarasan kecil semasa ukuran hakmilik muktamad. Ini menunjukkan sempadan tanah di belakang terletak di atas cerun dengan perbezaan kecerunan dalam lingkungan 10 meter, antara paling tinggi dengan paling rendah. Titik-titik panjang atas eksh P5 menandakan tempat permulaan cerun menuju ke belakang sempadan tanah.

[26] Puan Rahmah melabelkan eksh P5 sebagai cacat dengan membangkitkan isu ketiadaan Plot 16 dalam pelan tersebut dan bacaan bearing yang berbeza jika dibandingkan dengan pelan di ms 212 ikatan D. Beliau turut membandingkan pengalaman SD6 yang sudah 12 tahun berkecimpung dalam bidang pengukuran dan yang dilantik sehari sebelum saksi memberi keterangan di mahkamah, dengan enam tahun pengalaman SP4

dalam bidang yang sama. Menurut SD6, pelan di eksh P5 mempunyai 29 plot tanah sahaja, iaitu tiada Plot No 16 dan satu plot kawasan lapang. Di ms 212 ikatan D terdapat 30 plot dan satu kawasan lapang dan ini menjadikan kedua-duanya berbeza dan pelan di eksh P5 cacat. SP4 menjelaskan bahawa kedua-dua pelan adalah berlainan dan disediakan bagi maksud yang berlainan kerana pelan di ms 212 ikatan D ialah pelan pra-hitungan (perumahan) rumah berkembar dan disediakan bagi menunjukkan keluasan sementara dan maklumat yang ditunjukkan bergantung kepada ukuran hakmilik kekal. Ekshibit P5 pula bukannya *title survey* tetapi pelan *engineering*, iaitu pelan yang dikeluarkan bukan untuk tujuan pengeluaran hakmilk dan pelan engineering ini mesti bertepatan dengan pelan hakmilik dari kedudukan plotnya dalam lingkungan yang dibenarkan. Mengenai ketiadaan Plot 16, SP4 menjelaskan bahawa beliau tidak mendapat arahan untuk mengukur Plot 16 dan jika terdapat Plot 16 dalam kawasan tanah yang sama tetapi tidak ada Plot 16 dalam pelan *engineering*, itu tidak bermakna pelan *engineering* itu cacat kerana adalah tidak perlu menunjukkan Plot 16. Plot 16 terletak di deretan kiri manakala SP4 telah diarahkan untuk mengukur kawasan plaintif-plaintif di deretan kanan. Mengenai bearing, SP4 menjelaskan bahawa tidak berlaku perbezaan koordinasi dan keterangan ini mendapat pengesahan SD6 yang bersetuju bahawa degree dibaca secara *clockwise* dan bacaan akan berbeza kerana cara penyediaan P5 adalah mengikut *anti-clockwise*. SD6 juga bersetuju bahawa Plot 16 tidak terlibat dalam kerja pengukuran dan bahawa plot sebelah kanan dalam eksh P5 sama bilangannya dengan plot di sebelah kanan dalam pelan di ms 212 ikatan D dan dengan itu beliau bersetuju bahawa ketiadaan Plot 16 dalam P5 tidak menjejaskan ukuran plot-plot dalam eksh P5. SD6 juga bersetuju sepuluh plot yang disebut dalam tajuk pelan P5 iaitu UKUR BUTIRAN DAN DEMARKASI DI ATAS 10 PLOT DI DESA MEKAR MUKIM DENGKIL DAERAH SEPANG NEGERI SELANGOR, adalah plot-plot yang mempunyai ukuran di sebelah kanan keterangan SP4. Ini keterangan SD6 semasa pemeriksaan balas. Semasa pemeriksaan semula, beliau kembali menegaskan bahawa eksh P5 adalah cacat kerana ketiadaan Plot 16, sama seperti yang ditegaskannya semasa pemeriksaan utama tanpa mengemukakan apa-apa keterangan dokumentari atau menunjukkan ada pelan lain yang mencabar eksh P5. Menilai keterangan secara keseluruhan termasuk keterangan SD6 semasa pemeriksaan balas, saya tidak mempunyai alasan untuk menolak penjelasan SP4 atau eksh P5 dalam ketiadaan keterangan lain yang dapat menyangkal kebolehpercayaan keterangan tersebut. Walaupun SP4 tidak turun ke tapak untuk membuat pengukuran sendiri, defendan gagal menunjukkan yang integriti eksh P5 tercalar kerana SP4 memberitahu tidak menjadi kemestian bagi seseorang juruukur berlesen untuk turun ke tapak dan eksh P5 telah disemaknya sebelum ditandatanganinya.

A B C D E F G H I

[27] Saya tidak memberikan keberatan kepada keterangan SD5. Beliau yang telah menjadi penilai berdaftar sejak tahun 1997 juga dilantik sehari sebelum

dipanggil memberikan keterangannya di mahkamah, untuk memberikan penilaian tanah di Desa Mekar yang diperiksanya jam 5 petang pada hari beliau dilantik. Beliau hadir dengan memberi penilaian yang dikatakan menggunakan kaedah perbandingan dan kaedah kos tanpa disediakan laporan penilaian. Jelas sekali beliau tidak berkesempatan menyediakannya kerana faktor masa. Walaupun SD5 mewajarkan keupayaan beliau membuat penilaian dalam masa sesingkat itu dengan menyatakan beliau berpejabat di Bangi dan banyak membuat penilaian di Bangi dan Sg Merab, namun begitu dalam ketiadaan laporan penilaian, saya meragui kemampuan SD5 meberi penilaian yang adil sebagaimana yang saya percaya boleh diberikan olehnya jika beliau diberi peluang dari segi masa untuk membuat penilaian. Saya hanya perlu menyebut beberapa perkara yang menyebabkan timbul keraguan saya. Beliau bergantung kepada defendan untuk mendapatkan maklumat untuk membuat penilaiannya, beliau tidak tahu lot plaintif yang mana yang paling tinggi cerunnya. Tentang kaedah perbandingan yang digunakan, SD5 memberitahu *variables* yang digunakan antara ialah lokasi, keluasan dan jenis hakmilik, pegangan pajakan atau bebas, akses/jalan masuk, infrastruktur dan rupa bumi dan perbandingan dengan hartanah sekeliling dibuat secara rambang. Namun begitu, apabila ditanya hakmilik mana yang dibandingkan dengan plaintif-plaintif, SD5 menjawab hartanah yang sama dengan hartanah ini, iaitu hakmilik kekal dan rizab Melayu tetapi butiran hakmilik ada di pejabatnya dan tidak dibawa ke mahkamah. Bila disoal sama ada beliau bersetuju keluasan tanah yang rata di lot plaintif-plaintif adalah kurang daripada tanah rata lot di hadapan rumah plaintif-plaintif, SD5 menyatakan beliau perlu membuat detail lay out dahulu. Bila ditanya sekali lagi sama ada beliau tahu yang tanah rata di lot plaintif-plaintif adalah kurang daripada tanah rata yang terdapat pada lot di hadapan rumah plaintif-plaintif, kelihatan pada saya SD5 tidak mempunyai maklumatnya sendiri tetapi diberitahukan kepadanya. Memandangkan beliau tidak bersedia dengan maklumat yang sepatutnya ada pada beliau apabila hadir di mahkamah atas sifat yang sedemikian, jika sekalipun tidak disediakan laporan penilaian yang lazimnya disediakan dan yang senaskhah lazimnya diserahkan kepada pihak yang satu lagi untuk membalasnya, saya berpendapat keterangan beliau hanya sekadar memaklumkan mahkamah bagaimana plaintif-plaintif sepatutnya menjadi lebih kreatif dan proaktif untuk memaksimumkan kawasan cerun yang ada di tanah mereka kerana setiap tanah ada nilainya. Saya menolak penilaian tanah yang dibuatnya kerana berpendapat penilaian itu tidak dapat dipercayai.

[28] Puan Rahmah menghujahkan bahawa plaintif-plaintif sepatutnya membawa tindakan secara berasingan kerana setiap satu kes adalah berbeza antara satu sama lain dari segi keluasan tanah yang terbinanya dinding penahan. Dihujahkan juga bahawa tidak semua plaintif memberi keterangan dan Puan Rahmah percaya jika semua plaintif dipanggil, keterangan yang diberi akan menunjukkan betapa berbezanya setiap satu kes plaintif-plaintif. Kesemua perkara mengenai ketidakteraturan tuntutan plaintif-plaintif ini

tidak diplid dan tidak dibawa bantahan awal mengenainya. Walaupun saya tidak perlu memberi perhatian kepadanya, namun begitu saya ingin menyentuh perkara yang dijadikan isu itu untuk menunjukkan bahawa ia bukan menjadi isu. Saya berpendapat walaupun tidak semua plaintif dipanggil memberi keterangan, saya tidak nampak timbulnya keperluan ini kerana keterangan menunjukkan kesemua plaintif telah bergabung dan melantik SP1 sebagai wakil mereka untuk mengenengahkan tuntutan terhadap defendan, sebelum tindakan ini difailkan di mahkamah lagi (lihat eksh P9 dan P11). Kes *Low Keang Guan v Sin Heap Lee-Marubeni Sdn Bhd* [2005] 7 MLJ 216 (Guaman Sivil No S5(S1)–22–231 of 1996) yang dirujuk oleh Puan Rahmah sebagai nas untuk menunjukkan tuntutan sepatutnya dibawa berasingan perlu dibezakan kerana dalam kes itu, terdapat lapan tindakan yang didengar bersama oleh Abdul Malik bin Ishak H (Yang Arif pada masa itu) yang mana tujuh kes telah diselesaikan dan hanya tinggal kes tersebut yang dibicarakan oleh Yang Arif hakim. Kes ini pada pandangan saya adalah tidak relevan bagi maksud yang dihujahkan Puan Rahmah. Kes Mahkamah Rayuan *Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (FELDA) & Anor v Awang Soh Mamat & Ors* [2009] 4 MLJ 610; [2009] 5 CLJ 1 menjadi autoriti bahawa tindakan plaintif-plaintif dalam kes sekarang adalah teratur. Dalam kes tersebut, 354 peneroka membawa tuntutan terhadap perayu berdasarkan fraud dan konsprasi fraud. Di ms 28, James Foong HMP berkata:

> Here the plaintiffs' third witness has given creditable and uncontracdicted evidence on how the amount of losses was arrived at and this has been accepted by the High Court. Though each plaintiff was not called to testify on their respective loss, we see no reason for this requirement since in this FELDA scheme all the plaintiffs have agreed to sell their crops to the third defendant and the profits derived therefrom shared collectively by them with the first defendant.

Sama keadaannya dalam kes sekarang ini. Asas tuntutan plaintif-plaintif adalah sama dan yang berbeza hanya tarikh perjanjian ditandatangani serta keluasan tanah yang dituntut sebagai terkurang. SP1, SP2 dan SP3 telah memberi keterangan yang konsisten yang menjurus kepada hal perkara yang sama dan bagi saya, keterangan tersebut boleh dipercayai dan tidak disangkal. Dihujahkan juga oleh Puan Rahmah bahawa SP2, SP3 dan plaintif ketujuh hanya mempunyai hak ke atas setengah bahagian tanah dan setengah bahagian lagi dipunyai oleh pihak lain yang tidak menuntut dalam tindakan ini. Saya berpendapat ini adalah perkara yang boleh dibangkitkan semasa pentaksiran ganti rugi berhubung dengan kuantum dan ketiadaan satu pihak lagi tidak menjadikan defektif tuntutan ketiga-tiga plaintif itu.

[29] Saya kembali kepada tuntutan plaintif-plaintif. Keterangan jelas menunjukkan defendan telah memungkiri terma perjanjian apabila gagal menyerahkan kawasan rata sepenuhnya kepada plaintif-plaintif dan plaintif-plaintif telah membuktikan ganti rugi yang dituntut kerana tidak dapat menggunakan tanah yang bercerun itu (kes *Ban Chuan Trading Co Sdn*

Bhd v Ng Bak Guan [2004] 1 MLJ 411, *Popular Industries Limited v Eastern Garment Manufacturing Sdn Bhd* [1989] 3 MLJ 360; [1990] 1 CLJ 133, *Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v Plenitude Holdings Sdn Bhd* [1994] 3 MLJ 777; [1995] 1 CLJ 15). Peruntukan statut yang terpakai seperti yang dihujahkan oleh Encik Abdul Halim ialah ss 74 dan juga 75 Akta Kontrak 1950. Secara realistik dan praktikal, jika dilihat pada gambar-gambar di eksh 18(a), (b) dan 21A(B), adalah mustahil untuk plaintif-plaintif menggunakan tanah bercerun itu untuk tujuan penyambungan rumah umpamanya seperti yang dihasrati oleh SP1 atau untuk apa jua tujuan plaintif-plaintif dalam menikmati tanah mereka mengikut cita rasa masing-masing. Bagi ganti rugi, Puan Rahmah menyandarkan kepada keputusan dalam kes *Ong Chong Wah & Anor v Seyhuat Sdn Bhd* [2001] 4 MLJ 524; [2002] 8 CLJ 696, untuk menunjukkan kepada Mahkamah bahawa pendekatan yang diambil oleh Ahmad Maarop PK (Yang Arif pada masa itu) ialah mentaksir ganti rugi berdasarkan nilai tanah yang berkurangan akibat kewujudan cerun. Encik Abdul Halim berhujah bahawa berdasarkan perenggan 23(d) pernyataan tuntutan, yang dituntut plaintif-plaintif ialah ganti rugi atau pampasan kerana tidak dapat menggunakan tanah yang sepatutnya boleh digunakan dan bukan isu nilai tanah naik atau turun yang dibangkitkan, dan saya bersetuju dengan penghujuhan beliau. Daripada bentuk tuntutan plaintif-plaintif, saya berpendapat tuntutan utama mereka adalah untuk mendapatkan kawasan tanah rata yang sepatutnya mereka terima di bawah perjanjian jual beli dengan defendan diarahkan untuk meratakan tanah cerun dan bagi memastikan kestabilan tanah mereka, dinding penahan yang ada sekarang hendaklah dirobohkan dan dibina semula di sempadan belakang tanah rata mereka itu. Tuntutan ganti rugi hanya suatu bentuk pampasan bagi tempoh mereka kehilangan penggunaan tanah yang rata sehingga tanah yang rata diperuntukkan kepada mereka.

[30] Saya berpendapat plaintif-plaintif berhak mendapat deklarasi yang dituntut dan saya membenarkan tuntutan plaintif-plaintif di bawah perenggan 23(a). Saya bagaimanapun terpaksa menolak tuntutan plaintif-plaintif dalam perenggan (b) supaya defendan diarahkan meratakan tanah mereka agar plaintif-plaintif dapat menggunakan keseluruhan tanah yang diperuntukkan di bawah perjanjian jual beli termasuk membina dinding penahan bagi menjamin tanah tidak runtuh dan tuntutan alternatif di bawah perenggan (c) bagi defendan membayar kos plaintif-plaintif sendiri meratakan tanah dan membina dinding penahan. Penolakan ini adalah pada asasnya berdasarkan kepayahan yang sudah semestinya akan terdedah kepada enam pembeli yang tidak membawa tindakan terhadap defendan dan kepentingan awam dengan mengambilkira keselamatan plaintif-plaintif sendiri dan penduduk di kawasan sekitar sebagai faktor penentu yang utama. Walaupun SD4 menyatakan tidak ada halangan teknikal untuk membina dinding penahan ke belakang hingga ke sempadan tanah plaintif-plaintif tetapi saya berpandangan perlulah ada suatu kajian yang lengkap mengenai kestabilan tanah dan kajian lain yang dapat

meyakinkan bahawa perobohan dan pembinaan semula dinding penahan boleh dilaksanakan tanpa menjejaskan aspek keselamatan bersama. Keterangan sedemikian tidak dibawa di hadapan saya. SD4 sendiri tidak cenderung dengan cadangan pembinaan dinding penahan yang tinggi. Saya memerintahkan defendan untuk membayar kesemua plaintif ganti rugi bagi kehilangan penggunaan tanah mereka seperti yang dituntut dalam perenggan (d) dan faedah dan kos seperti dalam perenggan (f), (g) dan (h). Keputusan saya ini bermakna plaintif-plaintif tidak akan dapat menikmati selama-lamanya tanah yang rata bagi keluasan kawasan yang terlibat dan oleh itu sewajarnya mereka dipampasi, dan amaun ganti rugi untuk ditaksirkan oleh penolong kanan pendaftar. Saya juga menolak tuntutan bagi ganti rugi punitif kerana berpendapat plaintif-plaintif tidak berhak mendapatnya.

Permohonan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Mashrifah Ravendran